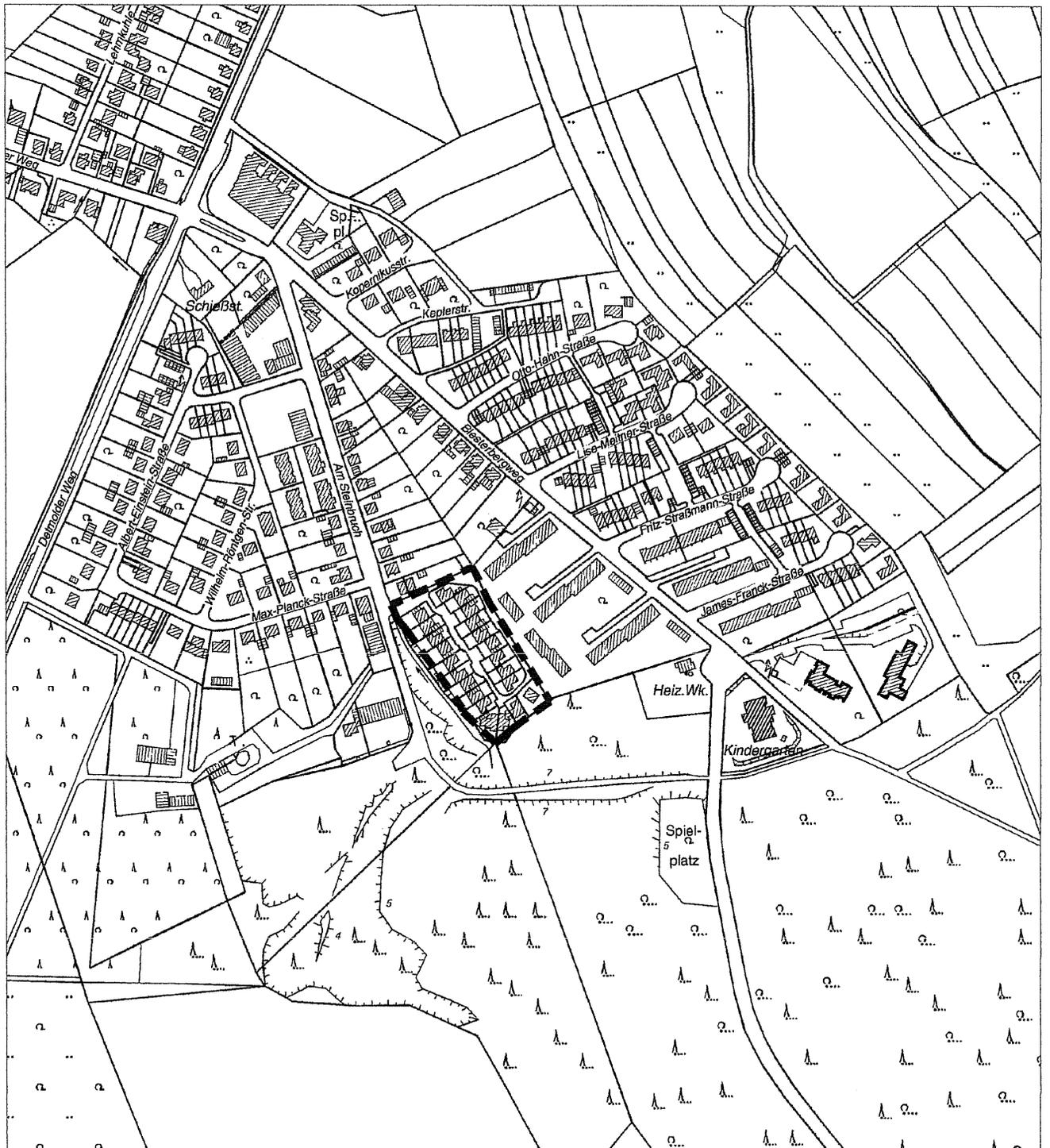




Bebauungsplan Nr. 26 01.28a "Am Steinbruch Südost"

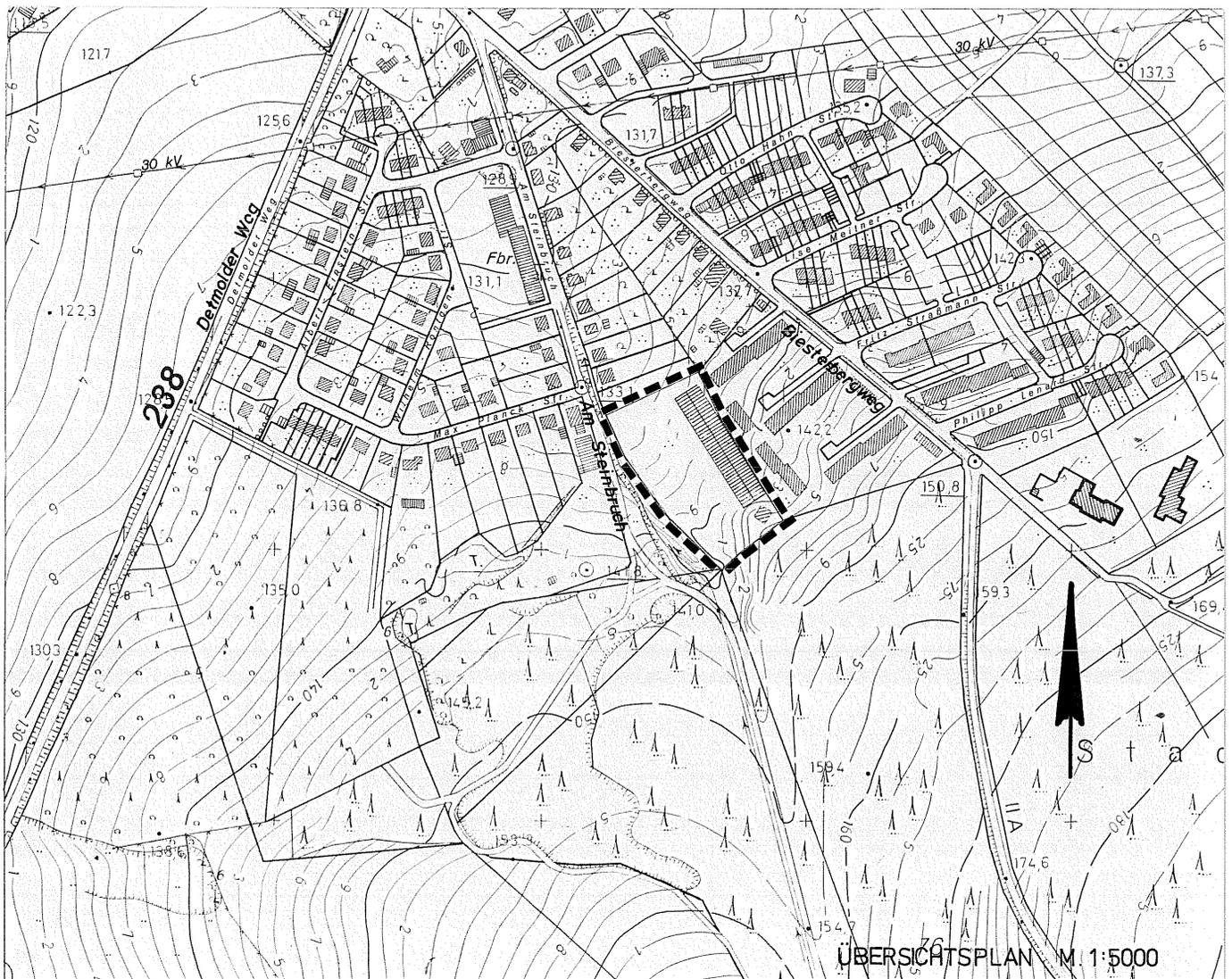
Textliche Festsetzungen



Bebauungsplan Nr. 01.28 a
"Am Steinbruch Südost"
Der Alten Hansestadt Lemgo

Der Bebauungsplan erfaßt das Flurstück 107 Flur 62 der Stadt Lemgo, welches wie folgt begrenzt wird:

- | | |
|-----------------|---|
| Im Nord-Osten: | Durch die Nato-Siedlung |
| Im Süd-Osten: | Vom Biesterberg |
| Im Süd-Westen: | Durch eine natürliche Bodensenkung zur Straße "Am Steinbruch" hin |
| Im Nord-Westen: | Durch die Flurstücke 403, 404, 405 Flur 62 |



T e x t :

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 1, 2, 2a, 8, 9, 10, 11 und 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, berichtigt S. 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) § 4 der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1970 (GV NW 1970, S. 299)* in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV NW S. 96, berichtigt GV NW 1971 S. 331, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979, GV NW S. 122) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

Dem Bebauungsplan liegen als Bestandteil zugrunde:

- a) der städtebauliche Plan,
- b) ein Grundstücks- und Eigentümerverzeichnis
- c) der Text und die Begründung

Ergänzung gemäß Dringlichkeitsbeschluss des Hauptausschusses vom 21. Febr. 1983

* und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Oktober 1979 (GV NW S. 594),

I. Art der baulichen Nutzung :

1. ~~a) WR I o § 3 BauNVO~~
- ~~b) WR I g § 3 BauNVO~~

Textzusatz s.
Seite 3a

2. ~~Gemäß § 1 (6) wird festgesetzt, daß die Ausnahmen, die in dem Baugebiet nach § 3 BauNVO (reine Wohngebiete) vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.~~

3. ~~Die in den "Reinen Wohngebieten" zulässigen eingeschossigen Wohngebäude dürfen gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude enthalten.~~

~~Entfällt lt. Dringlichkeitsbeschuß des Hauptausschusses vom 21. Februar 1983~~

II. Maß der baulichen Nutzung :

1. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 (1) BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen :

1. Für das Plangebiet wird hiermit eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO und eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO zugrunde gelegt.
2. die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Textzusatz lt. Dringlichkeitsbeschuß des Hauptausschusses vom
21. Februar 1983

I. Art der baulichen Nutzung :

1. a) WA I o § 4 BauNVO
- b) WA I g § 4 BauNVO

2. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß nachfolgende Arten von Nutzungen die in "Allgemeinen Wohngebieten" zulässig sind, nicht zugelassen werden:

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO Abs. 2 Ziffer 2:

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Abs. 2 Ziffer 3:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

3. Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen, die in dem Baugebiet nach § 4 BauNVO (allgemeine Wohngebiete) vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung bleibt unberührt.
4. Die in den "Allgemeinen Wohngebieten" zulässigen eingeschossigen Wohngebäude dürfen gem. § 4 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude enthalten.

3. a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- b) Ausnahmsweise können Garagen oder Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden wenn planerisch hinsichtlich Stellung und Gestaltung der Garagen keine Bedenken bestehen.

IV. Flächen für den Verkehr und Gemeinbedarf :

1. Die Verkehrsflächen und öffentlichen Bedarfsflächen sind durch Begrenzungslinien dargestellt.
2. Die Wohnwege, um die es sich in diesem Bebauungsplan ausschließlich handelt, werden mit rotgefärbtem Verbundpflaster versehen und durch Rasenkanten abgegrenzt.
3. Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den privaten Verkehrsflächen ist jegliche Absperrung von Stellplätzen, die unmittelbar am Fahrbahnrand angelegt werden, unzulässig.

V. Das Anpflanzen von Bäumen :

1. a) Das Anpflanzen von Bäumen auf den dafür im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen ist unmittelbar nach Abschluß der angrenzenden Wohnbebauung vorzunehmen. Die Bäume sind danach zu erhalten. Sie müssen bei Anpflanzung eine Höhe von mindestens 1,50 m haben.
- b) Der Grünstreifen an der Nord-Ost-Grenze zur Nato-Siedlung hin ist mit heimischen Gehölzen und natürlichen Hecken zu bepflanzen.

VI. Bindung für Bepflanzung :

1. a) Zwischen privater Verkehrsfläche und der Bebauung ist ein Grünstreifen anzulegen und zu erhalten (Vorgartenfläche). Dieser ist als Rasenfläche mit Büschen (max. 2,00 m) anzulegen. Die Büsche dürfen nicht als Hecke ausgebildet werden. Nadelgehölze sind im Vorgarten ausgeschlossen. Eine Abgrenzung zum Wohnweg darf weder durch einen Zaun, eine Mauer oder eine durchgezogene Hecke erfolgen.
- b) In den Vorgärten dürfen bauliche Anlagen weder oberirdisch noch unterirdisch aufgestellt, errichtet oder eingebaut werden. Diese Flächen dürfen ferner weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Aufstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art noch zu Schaustellungen benutzt werden.
- c) Als Abgrenzung der privaten Kinderspielplatz- und Grünflächen sind Einfriedigungsmauern bis in einer Höhe von 1,70 m zulässig. Die Mauern sind in geschlemmten Ziegelmauerwerk auszuführen, die anschließend zu begrünen sind.
- d) * Die an der Westseite des Plangebietes gelegene natürlich gewachsene ca. 3,0 m hohe Hecke ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BBauG zu erhalten.

VII. Gestaltung :

1. Das Gelände soll in seiner natürlichen Höhenlage erhalten bleiben. § 10 (4) BauO NW bleibt unberührt.

Im Bereich des bereits vorhandenen Gebäudes sind nach Süd-Westen hin Bodenverschiebungen erforderlich, um den Anschluß zur Neubebauung zu gewährleisten.

* Textzusatz gem. Dringlichkeitsbeschuß des Hauptausschusses vom 21.02.1983

2. a) Die Sockelhöhe des untersten anzurechnenden Geschosses darf 0,4 m, gemessen von natürlich gewachsenem Boden, nicht überschreiten. Ausnahmen werden zugelassen, wenn der Geländeverlauf dies erfordert. Es ist jedoch die vorgenannte 0,4 m Sockelhöhe an der bergseitig gelegenen Gebäudefront einzuhalten.
b) Der Sockel ist optisch nicht darzustellen.
3. a) Dachneigung siehe Eintragung im Bebauungsplan.
b) Für die Gebäude ist eine Drenpelhöhe, gemessen in der Mauerflucht, von 0,40 m von Oberkante Decke des letzten Vollgeschosses bis Sparrenoberkante zulässig.
4. a) Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig. Die Gauben sind als Einzelgauben auszubilden und dürfen nicht breiter als 2,00 m sein und müssen von den Giebeln mindestens 1,50 m Abstand halten.
b) Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Brüstungen oder dergleichen dürfen aus der Dachfläche nicht herausragen.
5. Als Bedachungsmaterial werden rote Pfannen vorgeschrieben. Schornsteine sind dem Außenputz anzugleichen. Solarzellen sind auf den Dächern zulässig wenn sie sich der gestalterischen Gesamtsituation anpassen.
6. Die äußeren Wandflächen der Gebäude sollen einen hellen Außenputz erhalten. Verblendmauerwerk ist unzulässig. Holzverschalungen an den Giebelwänden sind nicht zulässig.

Die Hauseingangstüren und Fenster können farblich gestaltet werden.

7. Alle stark glänzenden sowie in der Durchsicht stark leuchtenden Materialien sind auch bei Brüstungen und anderen Bauteilen ausgeschlossen.
8. Offene Unterstellplätze sind in Holzbauweise (dunkelbraun lasiert) mit Flachdach herzustellen und zu begrünen (Kletterpflanzen).
9. Alle Gebäude innerhalb des Bebauungsplanes sind einheitlich zu gestalten.
10. a) Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Baustoffplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappbekleidung, Jute, Papierstoffen u.a. dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufswagen und -buden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
b) Offene Gartenlauben als Holzkonstruktion ohne feste Bedachung (Pergola) sind bis 15 qm Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die vorgenannten Pergolen sind direkt an den Hauptbaukörper anzubauen.
11. Alle Baugrundstücke sind gegen die privaten Verkehrsanlagen durch Rasenkantsteine abzugrenzen.
Entlang der privaten Verkehrsflächen sind die Grundstücke nicht durch Hecken, Mauern oder ähnliches einzufrieden. Lediglich vereinzelt stehende Büsche (keine Koniferen) sind als Sichtschutz anzupflanzen.
Auf den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 1,70 m nicht überschreiten.

Zulässig sind: Hecken aller Art mit innenliegendem Spanndraht oder Maschendraht. Einzäunungen aus Holz sind gestattet wenn sie mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die zulässige Höhe der Einfriedigung von dem tieferliegenden Grundstück aus zu messen. Der bestehende Bewuchs entlang der Südwest-Grenze des Bebauungsplanes ist zu erhalten.

12. Glasanbauten (passive Nutzung der Sonnenenergie) können, wenn sie sich gestalterisch dem Gesamtkonzept anpassen, auf der rückwärtigen Grundstücksseite, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, errichtet werden.

VIII. Ausnahmen und Befreiungen :

Alle Festsetzungen dieses Textes sind, soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen ist, zwingend.

Von diesen Vorschriften kann die Baugenehmigungsbehörde jedoch im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen gestatten wenn sie zu nicht beabsichtigten Härten führen würden. Hierbei dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

IX. Allgemeines :

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Lemgo, den 29.09.1982

W. K. K. K.

Bürgermeister

i.v. Faß-